

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום ____ לחודש _____ 2000

ב י ן

_____ ת.ז. _____

שכתובתו לצורך חוזה זה:

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

ל ב י ן

_____ ת.ז. _____

שכתובתו לצורך חוזה זה:

(להלן: "השוכר")

מצד שני

1. פר ש נ ו ת

1.1 בחוזה זה יהיו למונחים הבאים המשמעויות המופיעות לצדן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בחוזה זה או אם ההקשר שבהם הם מופיעים מצריך פירוש אחר.

א. "המושכר" - דירה בת _____ חדרים בקומה __ בבניין שברחוב _____

ב. "תקופת השכירות" - _____ חודשים החל ביום _____ ועד ליום _____.

ג. "דולר" - דולר של ארה"ב.

ד. "שער יציג" - השער היציג של הדולר שיפורסם ע"י בנק ישראל ושיהיה ידוע ביום ובשעת התשלום בפועל, ובאין שער יציג מטעם בנק ישראל השער האמצעי בין

שער מכירה ושער קניה של המחאות והעברות כפי שיקבע ע"י בנק
בע"מ. _____

הערה: יש חוזים שקובעים הצמדה למדד ולא לדולר.

ה. "שכר דירה" - בגין תקופת השכירות סך בש"ח השווה ל- _____ \$ לחודש לפי השער היציג.

ו. "חוק" - חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 כפי שהוא מתוקן מעת לעת;

- 1.2 כותרות השוליים בחוזה זה הן לנוחיות בלבד, ואין להשתמש בהן לפרשנות החוזה.
- 1.3 המבוא לחוזה זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו כאילו נכללו בו במפורש.

2. נושא החוזה

- 2.1 המשכיר הנו הבעלים של המושכר, והוא רשאי להתקשר בחוזה זה. הערה: יש להתאים את ההצהרה לזכויות המשכיר.
- 2.2 המושכר התפנה אחרי תשכ"ח מכל דייר הזכאי להחזיק בו והחוק אינו חל על השכירות.
- 2.3 המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מהמשכיר לתקופת השכירות בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה.

3. דמי השכירות

- 3.1 תמורת השכירות בתקופת השכירות ישלם השוכר למשכיר את שכר הדירה.
- 3.2 במעמד חתימת חוזה זה ישלם השוכר למשכיר סך בש"ח השווה ל- _____ \$ לפי השער היציג, וזאת עבור התקופה של _____ חודשי השכירות הראשונים.
- 3.3 עבור התקופה שבין _____ ו- _____ ישלם השוכר למשכיר את שכר הדירה _____.
- 3.4 להקלת הגביה יפקיד המוכר במעמד חתימת הסכם זה בידי המשכיר _____ שיקים שמועדי פרעונם כמועדי תשלום דמי השכירות על פי האמור לעיל. הפרשים, אם יהיו, ישולמו ע"י השוכר ביום הקבוע לתשלום שכר הדירה, וזאת בהתאם לשער היציג שיהיה ידוע בכל מועד.

4. שימוש במושכר

השוכר מתחייב שהמושכר ישמש למגורים בלבד.

5. חיובי השוכר

5.1 השוכר מתחייב כלפי המשכירה כדלקמן:

- (א) לא להעביר חוזה זה כולו או מקצתו לאחר.
- (ב) לא להשכיר ולא למסור את המושכר כולו או חלק ממנו לאחר ולא להרשות ולא לאפשר לאחר בכל צורה שהיא את השימוש או החזקה במושכר כולו או בכל חלק ממנו.
- (ג) להחזיק את המושכר במצב טוב, תקין ונקי.
- (ד) לשמור על השקט והנקיון במושכר ובסביבתו, לא לעשות ולא להרשות לעשות כל דבר העלול לגרום נזק למושכר, לבנין או למתקניו או העלול לגרום הפרעה, נזק או מטרד לאדם אחר.
- (ה) לתקן מיד על חשבוננו כל נזק או קלקול שיתהווה מסיבה כל שהיא במושכר או בכל מתקן ממתקניו.
- על אף האמור מוסכם שליקויים שיהיו במערכות התשתית של המושכר כגון: צנרת, ביוב, חשמל וכיו"ב, על אף שימושו הסביר של השוכר במושכר, יתקנו ע"י המשכיר.
- (ו) לפצות את המשכירה על כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו לו עקב הפרת חיוביו שעל פי חוזה זה וכן עקב תביעות צד ג'.
- (ז) להרשות למשכיר או לבא כוחו להכנס למושכר בכל זמן סביר בתיאום מראש עם השוכר כדי לבדוק את מצבו וכדי לוודא שקויימו תנאי חוזה זה, וכן על מנת להראות את המושכר לשוכרים מעוניינים אחרים בהתקרב סיום תקופת השכירות עפ"י הוראות חוזה זה.
- (ח) לא לבצע במושכר כל שינויים ו/או לא לחבר מתקנים מלבד אלה שכבר מחוברים כאמור. כן אסור לשוכר לקדוח ולנקוב במושכר חורים ו/או נקבים ברצפה ו/או בתקרה ו/או בקירות אלא אם פנה למשכירה בבקשה לבצע שינויים כאמור וקיבל על כך את רשותו של המשכיר בכתב.

- 5.2 בכל מקרה שהשוכר לא יבצע כל תיקון או פעולה שעליו לבצע עפ"י סעיף זה יהיה המשכיר רשאי לבצעם ולשם כך הוא יהיה רשאי בעצמו או ע"י ב"כ להכנס למושכר בכל זמן סביר. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר עפ"י הדרישה הראשונה כל סכום שהוצא על ידו לשם ביצוע תיקונים או פעולות כאמור.

6. תשלומי חובה

- 6.1 בתקופת חוזה זה מיסים, ארנונות, היטלים, חשבונות טלפון, חשמל, גז, מים, ביוב, תשלומים לועד הבית, אגרות ותשלומי חובה אחרים בגין המושכר, ישולמו על ידי השוכר, ואילו מיסים המוטלים על הרכוש למעט המיסים דלעיל, יחולו על המשכיר וישולמו על ידו.
- 6.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.1 לעיל מוסכם בין הצדדים כי השוכר יפנה לעיריית _____ - לצורך תשלומי הארנונה העירונית והמים; לחברת החשמל - לצורך קבלת שירותי חשמל ותשלומים לחברת החשמל; ולחברת הגז הנותנת שירותי גז למושכר - לצורך קבלת שירותי גז ותשלום עבורו, כך שכל החשבונות בגין המושכר עבור שירותים אלה יהיו על שמו של השוכר.
- 6.3 בתום תקופת השכירות יועברו החשבונות הנזכרים בסעיף 6.2 לעיל על שם המשכיר או על שם מי שהמשכיר יורה, והשוכר יחתום על כל מסמך שידרש לצורך ביצוע ההעברה הנ"ל.
- 7. טלפון**
- 7.1 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבמושכר לא קיים קו טלפון (או קיים קו טלפון מס' _____).
- 7.2 השוכר יהיה רשאי להתקין על חשבונו קו טלפון במושכר, והוא מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין השימוש בטלפון במשך תקופת השכירות, במועדים כפי שידרש ע"י חברת בזק.
- 8. התאמת המושכר**
- השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר וסביבתו ומצאו מתאים למטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענה או ברירה לגביו.
- 9. אי תחולת "החוק"**
- שני הצדדים מצהירים בזה כי השוכר לא ישלם דמי מפתח או כל תשלום אחר בעד שכירת המושכר, וכי בעת חתימת חוזה זה המושכר הוא פנוי ואין כל דייר הזכאי לגור או להחזיק בו וכי החוק והוראותיו אינם חלים על המושכר ועל השכירות הנוצרת עפ"י חוזה זה.
- 10. ריבית פיגורים**
- בלי לגרוע מזכויותיו של המשכיר עפ"י סעיפים 13 ו-14 לחוזה זה ועפ"י הוראות כל דין, הרי במקרה שהשוכר יפגר בתשלום דמי השכירות או בתשלום כל סכום שעליו לשלמו עפ"י חוזה זה, ישא כל תשלום כזה שבפיגור ריבית פיגורים בשיעור המירבי שיהיה נהוג בבנק _____ בע"מ על חריגה ממסגרת אשראי וזאת החל מהיום השלישי לאחר המועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד לתשלום בפועל.
- 11. שנויים במושכר**

11.1 מבלי לגרוע מזכויותיו של המשכיר עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין, הרי כל שינוי ו/או תוספת שיעשו ע"י השוכר במושכר, בין כאלה שנעשו בהסכמתו של המשכיר ובין כאלה שנעשו ללא הסכמתו, יחשבו כרכושו של המשכיר, אולם בכל מקרה יהיה המשכיר זכאי לדרוש מהשוכר לסלק על חשבונו והוצאותיו של השוכר את השינויים ואת התוספות שנעשו על ידו במושכר ולהחזיר את המושכר למצבו הנוכחי בתום תקופת השכירות, ואם לא יעשה כן יהיה רשאי לסלק את השינויים ואת התוספות ולקבל מהשוכר את ההוצאות שהוציא לשם כך.

11.2 השוכר מוותר בזה מראש על כל זכות, תביעה ו/או טענה איזו שהיא בקשר לשינויים ו/או לתוספות שיעשו על ידו במושכר, ובכלל זה על כל זכות שהיתה עשויה לקום לו עפ"י כל דין אחר אילמלא ויתר על הזכות המסורה.

12. שינויים בחוזה

חוזה זה אינו ניתן לשינוי, אלא ע"י מסמך בכתב החתום ע"י שני הצדדים ושום ויתור, הנחה, או המנעות מפעולה מצד המשכירה לא יחשב כהסכמה מצידו לשינוי תנאי החוזה והוראותיו.

13. הפרות ותרופות

13.1 מוסכם בזה בין הצדדים כי הוראות סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 11, 14 ו- 16 יחשבו כתנאים יסודיים לחוזה זה, והפרתם תחשב להפרה יסודית. כמו כן, תחשב להפרה יסודית כל הפרה שלא תתוקן לאחר חלוף 15 יום מיום משלוח התראה על ההפרה ע"י הצד המקיים.

13.2 אם השוכר יפר או לא יקיים כל תנאי או הוראה מתנאי חוזה זה והוראותיו יהיה עליו לשלם למשכירה פיצויים בעד כל הנזקים שיגרמו למשכירה כתוצאה מההפרה או מאי הקיום.

13.3 מבלי לגרוע מזכויות המשכירה עפ"י סעיף 13.2 לסעיף זה ועפ"י כל דין, הרי אם השוכר לא יחזור בו מההפרה או מאי הקיום תוך 7 ימים מהיום שנדרש לעשות כן ע"י המשכיר, יהיה המשכיר זכאי לבטל את החוזה.

14. פינוי

14.1 בתום תקופת השכירות או אם המשכיר יבטל את החוזה בהתאם לסעיף 13 לעיל, יהיה על השוכר לפנות מיד את המושכר ולמסור את החזקה בו למשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב, תקין, נקי וצבוע.

14.2 מבלי לגרוע מזכויותיו של המשכיר עפ"י הוראות חוזה זה ועפ"י כל דין, אם השוכר לא יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו למשכיר כאמור בסעיף זה, יהיה עליו לשלם למשכיר בעד כל יום איחור של פינוי המושכר דמי שכירות מוסכמים בשעור של 10% משכר הדירה, כפי שיהיה במועד הרלבנטי.

14.3 במעמד פינוי המושכר יציג השוכר למשכיר אישורים כי מלא את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, והצדדים יערכו פרוטוקול מסירת הדירה ובאותו מעמד יחזיר השוכר למשכיר את מפתחות המושכר. בפרוטוקול יצויינו פעולות ו/או תשלומים שעדיין על השוכר לבצע בהתאם להוראות חוזה זה.

15. העברת החוזה ע"י המשכיר

המשכיר רשאי למכור את זכויותיו במושכר לאחר וכן להעביר את החוזה, כולו או מקצתו, לכל מי שימצא לנכון ומבלי שיזדקק להסכמת השוכר להעברה, ובלבד שהעברה כזו לא תפגע בזכויות השוכר עפ"י חוזה זה. המשכיר יודיע לשוכר על העברת הזכויות.

16. בטחונות

- 16.1 לשם הבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה יחתום השוכר על שטר חוב בסך _____ ש"ח, כשהשוכר הוא עושה השטר ושני ערבים שיאושרו ע"י המשכיר יחתמו עליו כערבים.
- 16.2 אם השוכר יפר או לא יקיים כל תנאי או הוראה מתנאי חוזה זה והוראותיו ולא יוכיח להנחת דעתה של המשכירה כי הוא חזר בו מההפרה או מאי הקיום תוך 7 ימים מהיום שבו נדרש לעשות כן ע"י המשכירה, המשכירה תהיה רשאית לגבות את שטר החוב, ולהשתמש בכספים שיגבו על ידה לכיסוי כל הנזקים, שנגרמו למשכירה עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין.
- 16.3 שטר החוב יוחזר לשוכר בתום תקופת השכירות, לאחר שהשוכר יוכיח למשכירה כי מילא את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה. הערה: כשניתן רצוי לדרוש ערבות בנקאית.

17. אופציה

- 17.1 אם במשך תקופת השכירות השוכר יעמוד בכל חיוביו כלפי המשכיר, תהיה לשוכר האופציה להאריך את תקופת השכירות ב- ____ חודשים נוספים (עד ליום _____) וזאת ע"י משלוח הודעה בכתב למשכירה לפחות 60 יום לפני תום תקופת השכירות. להודעה יצורפו ____ שיקים שמועדי פרעונם יהיו כמועדי תשלום השכירות עפ"י חוזה זה.
- 17.2 כל תנאי השכירות שלפי חוזה זה (למעט סעיף זה) יחולו גם בתקופת האופציה.

18. כתובות הצדדים והודעות

- 18.1 כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו כמפורט במבוא של חוזה זה. בתקופת השכירות כתובת השוכר תהיה כתובת המושכר.

18.2 כל הודעה שתשלח בכתב בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 3 ימים מתאריך מסירת המכתב למשלוח למשרד הדואר, והודעה שתמסר ביד במועד המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

ערבות אישית

הננו ערבים ביחד ולחוד לכל חיובי השוכר שלפי החוזה שלעיל.

ח ת י מ ה

ח ת י מ ה